

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA I STANJE STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD SPLIT

11.ST-1209/2016.

IMOTA d.d. u stečaju

OIB: 02297833542

U Splitu, 23.04.2020.

I - TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

U parničnom postupku koji je nastavio vjerovnik Danijel Ćapin za iznos od 10.159.149,35 kn, Rješenjem Županijskog suda u Splitu Gž 1709/2019. preinačena je prvostupanjska presuda, kojom je utvrđeno da nema tražbine i stečajni dužnik nema obvezu za naknadu parničnih troškova, te je tužitelj uložio reviziju po kojoj sud još nije donio rješenje.

Drugih parnica radi utvrđivanja tražbina nema.

Parnični postupci pokrenuti radi naplate potraživanja:

-Postupak na TS Split pod brojem Povrv 587/18-4. nastavljen je ovršni postupak koji je pokrenuo stečajni dužnik protiv dužnika Adriatic Distillers d.o.o. radi naplate iznosa od 655.253,15 kn za potraživanje s osnova računa za zakup poslovnih prostora u sklopu vinarije u Prološcu Donjem. Stečajni dužnik je ishodio pravomoćnu presudu kojom ostaje na snazi ovršni nalog za naplatu potraživanja. Žiro račun dužnika je blokiran, pa je zatražena prethodna mjera na pokretninama koje se nalaze u pogonu stečajnog dužnika, a sve radi osiguranja novčane tražbine.

U pred-stečajnoj nagodbi za dužnika Pekanović d.o.o. OIB: 81479674300, utvrđeno je potraživanje u iznosu od 126.150,81 kn (glavnica i kamata), ali plan predstečajne nagodbe nije prihvaćen. Na rješenje o neprihvatanju plana dužnik je izjavio žalbu koja je odbijena, pa je za očekivati otvaranje stečajnog postupka nad ovim dužnikom.

U parničnom postupku koji je pokrenuo stečajni dužnik protiv Tehno-gume d.o.o. na Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem 6P-113/2017. radi prestanka uznemiravanja vlasništva (dijela nekretnine koja se sastoji od dijela čest.zem. 4358/3 k.o. Split) doneseno je rješenje o prekidu postupka zbog stečaja. Stečajni upravitelj je dostavio obavijest sudu da preuzima postupak i predložio nastavak postupka, do danas nije zakazano ročište.

Stečajni dužnik nije nastavio s obavljanjem osnovne djelatnosti u stečaju, budući da nisu bili ispunjeni zakonski uvjeti za nastavak poslovanja. U tijeku stečaja poduzete su radnje radi očuvanja zatečenih zaliha vina, te prodaju istog, kao i čuvanje nekretnina – stečajne mase. Kako bi se završili započeti i ugovoreni poslovi, (čl. 217 SZ) te zaštitila imovina koja čini stečajnu masu od moguće štete, osigurala izrada potrebne dokumentacije te ispunile zakonske obveze dostave izvještaja nadležnim institucijama, stečajni sudac je odobrio sklapanje ugovora o radu na određeno vrijeme sa potrebnim brojem djelatnika.

Prodajom dijela zaliha vina, smanjivao se broj zaposlenika tijekom stečajnog postupka. U ovom trenutku su zaposlena 4 djelatnika do 30.travnja 2020.godine.

U odnosu na imovinu stečajnog dužnika koja se nalazi u Prološcu Donjem, smatram da je i nadalje potreban angažman manjeg broja radnika kako bi se nekretnina sačuvala od devastiranja i otuđenja. U odnosu na navedeno predlaže se stečajnom sucu da se odobri produženje ranije sklopljenih ugovora za daljnjih 90 dana od 01.svibnja 2020.godine do 31.srpnja 2020.godine, prema tablici u privitku.

	RADNIK	RADNO MJESTA
1.	ŠABIĆ JAKOV	voditelj vinarije - portir
2.	ŠABIĆ NADA	administrator - portir
3.	RAJIĆ DAMIR	čuvar
4.	ŠABIĆ NEDILJKO	čuvar

U odnosu na ugovor o zakupu koji je sklopljen sa Gradom Imotski za nekretninu tzv. zgradu kooperacije na Kamenmostu, zakupnik je dostavio zamolbu da se izvrši spajanje nekretnine na vodovodnu mrežu, jer objekt nije bio spojen na vodovodnu mrežu pa je zakupnik imao problema s dotokom vode. Vodovod imotske krajine dostavio mi je troškovnik radi pripajanja na vodovodnu mrežu, u iznosu od 58.787,50 kn Budući da navedeni troškovi nisu bili neophodni za ovog stečajnog dužnika, već za zakupnika, to sam iste dostavila zakupniku Gradu Imotskom i predložila da se sklopi Sporazum o uređenju međusobnih odnosa prema kojem bi Grad Imotski isplatio Vodovodu imotske krajine d.o.o. za vodovodni priključak, te da stečajni dužnik nema nikakvih obveza po toj osnovi. Grad Imotski je prihvatio troškovnik potpisao Sporazum nakon čega je izvršen vodovodni priključak na nekretninu na Kamenmostu.

U tijeku mjeseca ožujka dogodio je manji požar na čest.zem 2923/3, zkul. 1058 k.o. Proložac, koja čestica je vlasništvo stečajnog dužnika i nalazi se izvan ograđenog dijela vinarije. Na navedenoj čestici nalazi se veći dio odloženog otpada koji je tu odložen prije stečaja. Požar je ugašen i nije bilo štete na imovini stečajnog dužnika.

Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju pokrenula je ovršni postupak protiv stečajnog dužnika radi povrata sredstava koja su isplaćena u korist društva IMOTA d.d. za 2015.godinu te jedna uplata za 2017.godinu, a sve prije otvaranja stečajnog postupka, putem javnog bilježnika Nevenke Kekez pod brojem Ovrh – 493/2020 od 13.03.2020. godine. Na navedeno rješenje o ovrshi odvjetnica je uložila prigovor.

Koncem ožujka 2020.godine obratili su mi se predstavnici Crvenog križa radi mogućeg korištenja upravne zgrade za potrebe karantene i izolacije zbog bolesti Corona virusa, te je u koordinaciji sa zaposlenicima organizirano prijenos dijela dokumentacije iz upravne zgrade u pogon vinarije. Budući da na Imotskom području nije bilo većeg broja oboljelih to nije bilo potrebe za preuzimanje objekta za potrebe civilne zaštite i Crvenog križa.

II - STEČAJNA MASA I STANJE:

Prema knjigovodstvenoj evidenciji imovina na dan otvaranja stečaja sastojala se od:

***Nekretnine - zemljišta** iskazana su u rješenju HFP, ali pregledom stanja u zemljišnim knjigama utvrdila sam da za dio nekretnina nije izvršen upis vlasništva, pa se stoga provode mjere radi dokazivanja pravnog slijeda i upisa u zemljišne knjige za nekretninu u Splitu, zemljište na Brdima.*

U odnosu na nekretninu čest.zem. 2921/3 zkul. 1058 k.o. Proložac, koja je bila upisana na P.K. VINO-DUHAN-VOĆE IMOTSKI – zatražen je upis odnosno promjena podataka temeljem povijesnog izvotka iz registra suda. Sukladno dostavljenom ovjerenom povijesnom izvotku iz

sudskog registra proveden je upis vlasništva u korist Imota d.d. u stečaju, te su ispunjeni uvjeti da se provede procjena vrijednost od strane sudskog vještaka i oglasi prodaja.

Pokrenut je pojedinačni ispravni postupak za nekretninu tzv. objekt kooperacije na Kamenmostu – koja je iskazana u Rješenju HFP ali nije proveden upis prava vlasništva jer nije dokazan pravni slijed, a u međuvremenu je nekretnina dana u zakup sukladno odluci vjerovnika.

Upravna zgrada nekretnina iskazane u zkul. 1651, k.č.zem. 2940/1 ukupne površine 3458 m² koja se sastoji od dvorišta od 3155 m² i upravne zgrade 303 m², oglašena je za prodaju sukladno odluci vjerovnika.

za cijenu od 2.220.000,00 kn.

-Prva prodaja oglašena je prikupljanjem pisanih ponuda uz početnu cijenu od 2.220.000,00 kn i održana je na Trgovačkom sudu u Splitu, dana 20.02.2020. g u 12 sati. Prva prodaja je bila neuspjela.

-Druga prodaja oglašena je uz smanjenje cijene te je početna cijena bila 1.998.000,00 kn a ročište je bilo zakazano za dan 31.03.2020.godine, također na Trgovačkom sudu u Splitu. Navedeno ročište je odgođeno zbog zaraze Covid -19, te će nova prodaja biti oglašena nakon što se sukladno odlukama Civilnog stožera civilne zaštite odobre održavanja ročišta na sudu.

U odnosu na nekretninu - zemljište i pogon vinarije, koje su iskazane u zkul. 1624 i zkul. 1651, u prethodnom izvješću sam detaljno iskazala procijenjene vrijednosti po svakom pojedinom objektu budući da je na dijelu nekretnina upisano založno pravo u korist HEP Opskrbe d.d. i RH Ministarstva Financija.

Budući da razlučni vjerovnici nisu pokrenuli ovršne postupke radi naplate svoje tražbine prije otvaranja stečaja, to je predloženo da se prodaja izvrši elektroničkom javnom dražom putem FINE.

Nekretninu je procijenio sudski vještak Dario Vučak, a vještvo oglašeno na e-oglasnoj ploči suda. Procijenjena vrijednost prema procjeni sudskog vještaka iznosi 18.672.403,07 kn.

Budući da je na dijelu nekretnina upisan zalog, dok je drugi dio slobodan to u privitku dostavljam udio svake nekretnine u procijenjenoj vrijednosti.

- 1. nekretninu - podruma** u ukupnoj cijeni budući da se dio u površini od 6472 m² nalazi na čest. 2923/3 (upisan zalog), a preostali dio od 828 m² se nalazi na čest. 2927/1 na kojoj nije upisano založno pravo, što znači da založena nekretnina sudjeluje sa 89 % u ukupnoj vrijednosti.
- 2. Udio** zemljišta u ukupnoj procjeni, površina zemljišta preostala u zkul. 1624 iznosi 17.935,50 m², a površina zemljišta u zkul. 1651 iznosi 21.502,30 m² što znači da založeno zemljište sudjeluje u ukupno procijenjenom zemljištu sa 45,477 % vrijednosti.

Pregled procijenjene vrijednosti založene nekretnine

Punionica i skladište	4.248.570,20	100%	4.248.570,20
Podrum (bez sv.dvor)	7.792.313,68	89%	6.935.159,18
Restoran sa garažama	595.841,77	100%	595.841,77
Radionica i skl.ulja	382.037,04	100%	382.037,04
Portirnica	50.788,79	100%	50.788,79
Vaga	29.141,07	100%	29.141,07
Zemljište	4.685.123,37	45,477%	2.130.653,57
UKUPNO			14.372.191,62

Slobodna nekretnina

<i>Vanjsko skladište</i>	306.720,49	100 %	306.720,49
<i>Prečistač</i>	202.615,38	100%	202.615,38
<i>Trafo stanica</i>	57.134,92	100%	57.134,92
<i>Kotlovnica</i>	322.116,34	100%	322.116,34
<i>Zemljište</i>	4.685123,37	54,523%	2.554.469,82
<i>Podrum</i>	7.792.313,68	11%	857.154,50
UKUPNO			4.300.211,45

U odnosu na gore navedeno ispunjeni su uvjeti da se oglasi prodaja navedenih nekretnina na kojima je upisano založno pravo, elektroničkom javnom dražbom putem Fine.

Za napomenuti je da se u nekretnini podrumu - svečanoj dvorani nalazi „Mozaik“ koji je sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara stavljen pod preventivnu zaštitu.

Nekretnina u Sarajevu – odvjetnica Adina Buzurović iz Sarajeva, prihvatila je predmet te izvršila preuzimanje dokumentacije od ranijeg odvjetnika.

U međuvremenu se javio gđin. Asotić Jasmin - raniji zakupnik poslovnih prostora u Sarajevu te zatražio sastanak radi iznalaženja rješenja vezanog uz dugovanje po zakupu i problema vezanog uz prodaju nekretnine. Sastanak je održan u Splitu, dana 27.veljače 2020.godine na kojem su konstatirane činjenice vezane uz dugovanje zakupnika s osnova zakupnine temeljem pravomoćne sudske presude, te vrijednosti procijenjene imovine prema sudskom vještaku.

Gđin. Asotić se obvezao dostaviti ponudu za rješavanje dugovanja po zakupnini te ponudu vezanu uz otkup nekretnine u sadašnjem pravnom i viđenom stanju.

Dana 11.ožujka 2020.godine gđin. Asotić je dostavio ponudu prema kojoj bi ponuditelj:

- Podmirio dugovanje za zakupninu od 54.400 KM bez kamata uz obročnu otplatu*
- Otkupio veći poslovni prostor za 67.360 KM (procjena 84.200 KM)*
- Otkupio manji poslovni prostor za 34.560 KM (procjena 42.300 KM)*

Sa gđin. Asotić zbog pandemije Corona virusa nije održan drugi sastanak iako sam uputila odvjetnicu da zatraži od gđin. Asotić i sredstvo osiguranja kojim bi potvrdio da će sve obveze biti u mogućnosti da ispuni.

Ostala imovina:

Oprema - pokretnine:

U ovom periodu nitko nije iskazao interes za otkup preostale opreme.

Zalihe vina - nitko nije iskazao interes za otkup zbog loše kvalitete i porasta hlapljivih kiselina.

Oprema u laboratoriju za preostali dio opreme nema interesa.

Ambalaža - preostao je dio staklenih boca i kartonskih kutija kojima je utisnut znak Imota pa stoga nema interesa za kupnju.

Zalihe sitnog inventara koje se nalaze u kancelarijama, pogonu i skladištu nisu prodane, a isto tako nije iskazan interesa za otkup istih.

U daljnjem tijeku postupka neprodana oprema za koju nije bilo interesa za otkup pozvati će se kupac za sekundarne sirovine.

Stanje stečajne mase:

Pregled priliva i odliva za prvi kvartal 2020. na žiro računu broj **HR3523900011101005016**.

red.br.	PRIHOD	01.01.-31.03.
1	zakupnina	22.206,03
		22.206,03

red.br.	RASHOD	01.01.-31.03.
1	Trošak banke	459,10
2	Trošak knjig.usluga	7.500,00
3	Trošak električne energije	33.568,56
4	Trošak vode, naknade	5.478,02
5	Prisilna naplata R1-90/2019-3	2.650,00
6	HANZA MEDIA-oglas	4.356,00
7	FINA	718,00
8	Trošak plaća i doprinosa	79.207,30
9	Trošak Ugovor .o djelu	15.000,00
10	Trošak doprinosa na ugovor o djelu	9.376,08
11	Trošak bilježnika	292,50
12	Sudska pristojba	5.000,00
13	Trošak uredskog materijala	2.002,68
14	Sred.klirinško depozitarno društvo	2.934,88
15	HT	4.006,90
16	Trošak odvjetnika	26.328,13
17	AGENCIJA -povrat osnovno plaćanje za 2017.	1.698,37
	Ukupno rashodi	200.576,52

Rekapitulacija:

Saldo 31.12.2019.	211.185,32 kn
+ Priliv I kvarta 2020.	22.206,32 kn
-odliv I kvartal 2020.	200.576,52 kn
POZITIVNA RAZLIKA	32.815,31 kn

Stanje žiro računa na dan 31.03.2020. iznosi 32.815,31 kn izvod br. 24,
Stanje deviznog računa 31.03.2020. iznosi 27.579,50 €, izvod br. 1

Iz ostvarenih prihoda stečajni dužnik je isplatio sve dospjele obveze s osnova neisplaćenih plaća sukladno sklopljenim ugovorima u stečajnom postupku.

Tekuće obveze se podmiruju po dospijeću.

Sukladno odluci Vlade RH o odobravanju Potpore za očuvanje radnih mjesta zbog pada poslovnih aktivnosti zbog koronavirusa, uputila sam zahtjev HZZZ za očuvanje radnih mjesta za 4 djelatnika. Naime, zbog pandemije koronavirusa nije bilo moguće provesti prodaju imovine stečajnog dužnika, a istovremeno je potrebno da se navedena imovina osigura i čuva kako se ne bi devastirala. HZZ dostavljen je zahtjev za isplatu potpore za očuvanje radnih mjesta zajedno sa potrebnom dokumentacijom kojom raspolaže ovaj stečajni dužnik, te ukoliko zahtjev bude odobren o istom ću obavijestiti sud. Sredstva bi se koristila za isplatu neto plaća djelatnika tako da se za odobreni iznos ne bi umanjivala raspoloživa stečajna masa.

IZLUČNI VJEROVNICI:

Izlučni vjerovnik Nada Grabovac, vodila je parnicu radi utvrđivanja vlasništva na dijelu čest.zem. 2920 , te je ishodila presudu kojom je Nada Grabovac ovlaštena da uknjiži pravo

vlasništva na nekretnini 2920 površine 2743 zkul 57 na svoje ime. Navedena čestica nije bila utvrđena u Rješenju HFP te ista nije ni bila iskazana u stečajnoj masi Imote d.d. u stečaju.

RAZLUČNI VJEROVNICI:

Razlučni vjerovnik Croatia osiguranje d.d. namirio je dijelom svoju tražbinu iz kupovine ostvarene prodajom stana, za iznos od 130.875,93 kn.

Razlučni vjerovnici Hep Opskrba d.o.o. i RH Ministarstvo financija koji imaju upisano založno pravo na nekretnini - vinariji, nisu namireni budući da je tek utvrđena vrijednost i udio svake nekretnine, a slijedeći korak je oglašavanje prodaje elektroničkom javnom dražbom putem FINE..

III - RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U daljnjem tijeku postupka predlaže se:

- 1. Odobravanje ugovora o radu s 4 djelatnika prema tablici u izvješću.*
- 2. Sazivanje skupštine vjerovnika sa dnevnim redom:*
 - Izviješće stečajnog upravitelja o tijeku postupka*
 - Donošenje odluke o prodaji nekretnine čest zem 2921/3 zkul. 1058 k.o. Proložac.*
 - Donošenje odluke o postupanju sa nekretninom u Sarajevu.*

Stečajna upraviteljica
Anči Bašić dipl.oec.

Privitak:

- Izvod br. 24,*
- Devizni izvod br. 1*
- Zkul. 1058 k.o. Proložac*
- Zapisnik i ponuda za nekretninu u Sarajevu*